Forum-juridique.net
LE 1er POINT D'ACCÈS GRATUIT AU DROIT

VENTE APPARTEMENT OCCUPE SANS DONNER CONGE

Par MTB

Bonjour, Je souhaite vendre un bien immobilier composé de trois lots. Le titre de propriété désigne que les trois lots ont été divisés en deux studios. L'état de division de copropriété n'a pas été fait. Puis-je vendre les deux studios ensemble à un acquéreur unique sans donner congé aux deux locataires?
Merci d'avance.

Par ESP

Bonjour
Bien entendu, vendre un bien loué ne pose pas d'autre problème que celui du changement de bailleur.

[url=https://www.pap.fr/vendeur/preparer-vente/vendre-un-logement-occupe/a3281]https://www.pap.fr/vendeur/preparer-vente/vendre-un-logement-occupe/a3281[/url]

Quant à la régularité des documents, votre notaire vous dira comment il peut formuler cette vente.

Par MTB

re-bonjour, je vous remercie de votre rapide réponse.
le 15 avril 2021, lors de l'appel au tribunal de Paris, Pôle 1, Chambre 9, la présidente m'a vertement remis en place à deux reprises en affirmant que même dans ce cas le locataire dispose d'un droit de préemption!!! Quel article de Loi puis-je invoquer contre son affirmation péremptoire?
Je n'ai rien trouvé en lisant la totalité de la Loi du 6 juillet 1989.
Merci d'avance.

Par AGeorges

Bonsoir MTB,

Vous devriez supposer, par défaut, qu'une Présidente de Cour d'Appel ne se trompe pas et revérifier mieux où est votre erreur, plutôt que tenir des propos révoltés.
En l'occurrence, si vous tapez :
"loi Priorité du Locataire en cas de vente sans congé"
la réponse est immédiate :
Loi du 31 décembre 1975, article 10.

Ceci vient de la modification ALUR, loi 2014-366.

Les vieilles lois ont été assez abondamment modifiées par ALUR (2014) et ELAN(2018). Il faut faire attention à ne pas se référer à des documentation périmées.

Relisez bien le texte à l'adresse que vous a donnée ESP.

Par ESP

L'obligation n'existe que lors d'une vente NUE, donc avec résiliation de bail.

[url=https://notairesdugrandparis.fr/fr/les-droits-de-preemption/le-droit-de-preemption-du-locataire]https://notairesdugrandparis.fr/fr/les-droits-de-preemption/le-droit-de-preemption-du-locataire[/url]

Par AGeorges

Bonsoir ESP,

Il me semble que vous omettez le cas de vente à la découpe. Les détails sont fournis dans l'article de PAP dont vous avez fourni la référence.
Cordialement

Par ESP

MTB, vous auriez dû nous proposer un sujet complet en évoquant aussi l'aspect judiciaire.
Merci de préciser les chose SVP...

Ceci permettra de comprendre votre réel problème, car l'expérience me dicte de ne pas diverger...
Je répondais donc sur:
Puis-je vendre les deux studios ensemble à un acquéreur unique sans donner congé aux deux locataires?

Par janus2

Bonjour,

Ce n'est pas très clair. Vous parlez de 3 lots de copropriété et ensuite de 2 studios. Pouvez-vous préciser ?

La vente à la découpe consiste à découper un bien unique en plusieurs lots pour les vendre à des acheteurs différents, je n'ai pas l'impression que ce soit le cas ici.